2002 - 2005 : élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le Guide du P.L.U.

Enquête publique du 3 novembre au 15 décembre 2004.

GRANDLYON
communauté urbaine

Pourquoi un Guide du P.L.U. du Grand Lyon ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Grand Lyon définit le cadre de l'évolution urbaine sur l'agglomération lyonnaise pour les années à venir. Avec l'enquête publique qui se déroule du 3 novembre au 15 décembre 2004, les habitants sont invités à prendre connaissance de ce Projet de P.L.U. et à formuler leurs remarques par écrit ou de vive voix auprès des commissaires enquêteurs. Il s'agit de la dernière consultation de la population avant l'adoption définitive de ce Projet par les élus du Grand Lyon, adoption prévue en 2005.

Le P.L.U. est un document volumineux et parfois complexe. Ce Guide a donc pour vocation de vous aider, de façon concrète, à mieux comprendre et manipuler le dossier de P.L.U. Il vous permettra de trouver plus facilement les informations que vous recherchez durant l'enquête publique, mais aussi lorsque le P.L.U. sera devenu le document réglementaire.

Bonne lecture !

SOMMAIRE

1 P.L.U. du Grand Lyon : pourquoi et comment ?

Qu'est-ce que le P.L.U. ?....6
Quelle est la valeur juridique du P.L.U. ?....6
Pourquoi modifier le droit des sols ?....6
Quelles sont les nouveautés apportées par le P.L.U. ?....7
Sur quel territoire le P.L.U. s'applique-t-il ?....8
Comment le P.L.U. est-il élaboré ?....9
Quels autres documents le P.L.U. doit-il prendre en compte ?.9

2 Quelles sont les orientations du P.L.U. ?

Le P.L.U. et le développement durable....11
Orientation n° 1: Développer la ville dans le respect de son environnement naturel....12
> principaux axes pratiques....12
> quelques faits et chiffres....12
Orientation n° 2 : Favoriser le développement des activités économiques....14
> principaux axes pratiques....14
> quelques faits et chiffres....15
Orientation n° 3 : Renforcer la cohésion et la mixité sociales.16
> principaux axes pratiques....16
> quelques faits et chiffres....16

3 Enquête publique : comment intervenir ?

L'enquête publique : le dernier moment pour faire des remarques 20
Où prendre connaissance du Projet de P.L.U. ?....20
Comment faire des remarques ?....20
Qui compose la Commission d'enquête ?....21
Quelles suites seront données à vos observations ?....21
Où et quand rencontrer les commissaires enquêteurs ?....22

4 P.L.U. du Grand Lyon : mode d'emploi.

Le dossier du P.L.U....26
(Où trouver le règlement des zones ?)....28
Les Etudes d'impact des Z.A.C. ?....32
Les Avis....32
Le porter à connaissance du 20 août 2004....32
> Comment rechercher les règles sur une parcelle ?....33

Lexique....34

1

PLU DU GRAND LYON : POURQUOI ET COMMENT ?

1 PLU DU GRAND LYON : POURQUOI ET COMMENT ?

Qu'est-ce que le P.L.U. ?

Depuis le vote de la loi S.R.U. (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement, le 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le P.L.U. expose le projet global d'urbanisme ou « Projet d'aménagement et de développement durable » (P.A.D.D.) qui résume les intentions générales du Grand Lyon quant à l'évolution de l'agglomération. Ce P.A.D.D. est également décliné pour chaque commune et arrondissement du Grand Lyon.
Ensuite, tout comme le P.O.S., le P.L.U. définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées pour les transports en commun ou les voies à venir etc.

Quelle est la valeur juridique du P.L.U. ?

Le P.L.U. est un document d'urbanisme réglementaire qui concerne à la fois les terrains privés et publics.
Il s'agit d'un document juridique de portée générale, qui s'impose à tous, particuliers, entreprises, mais aussi administrations.
Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol comme des permis de construire ou les permis de lotir.
Document de droit public, il ne règle pas les problèmes immobiliers relevant du Code de la Construction et de l'Habitation, ni ceux de propriété et de voisinage relevant du Code Civil.

Pourquoi modifier le droit des sols ?

Comme le P.O.S., le P.L.U. détermine le cadre du développement de l'agglomération. Ce cadre est amené à évoluer car la ville et ses projets bougent un peu tous les jours, en de multiples endroits, et beaucoup sur quelques sites phares (les grands projets d'agglomération). Régulièrement, il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme pour qu'il tienne compte de ces évolutions. Ces changements s'appellent des « révisions ».
A ces raisons fondamentales, vient s'ajouter, aujourd'hui, la loi S.R.U. qui demande de transformer les P.O.S. en P.L.U., pour prendre en compte les nouvelles obligations légales voulues par l'Assemblée Nationale, en particulier le « développement durable ».

Quelles sont les nouveautés apportées par le P.L.U. ?

Le passage du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) au P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) correspond à une réelle évolution de l'urbanisme du Grand Lyon. Sans entrer dans les détails techniques, citons les grands axes de changement :
> le P.L.U. affiche explicitement et dès le départ quel est le Projet global d'urbanisme de la collectivité à la fois pour l'ensemble du Grand Lyon, mais aussi pour chacune des communes et arrondissements de la Communauté urbaine de Lyon. Ce « Projet d'aménagement et de développement durable » (P.A.D.D.) donne plus de sens à l'ensemble du document et notamment à la partie réglementaire ;
> le P.L.U. doit s'attacher à respecter les principes du développement durable qui visent à « répondre aux besoins des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Il s'agit de considérer ensemble, et de manière équilibrée, la facilitation du développement économique, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la satisfaction des besoins des habitants en logements-services-équipements-déplacements et l'exigence d'un cadre de vie de qualité ;
> le P.L.U. ajoute la nécessité de concerter aussi en amont avec les habitants, c'est-à-dire dès la définition des orientations du projet d'urbanisme ;
> le P.L.U. propose un nouvel outil d'encadrement des constructions, complémentaire au règlement : les « orientations d'aménagement ». Celles-ci permettent à la collectivité de préciser, sur certains secteurs sensibles ou fortement évolutifs, des principes détaillés d'aménagement de l'espace que devront respecter les constructions (sous forme de schémas ou de textes...).

1 PLU DU GRAND LYON : POURQUOI ET COMMENT ?

Sur quel territoire le P.L.U. s'applique-t-il ?

Le P.L.U. s'applique sur l'ensemble du territoire du Grand Lyon (ou Communauté urbaine de Lyon), qui est un organisme dont les vocations sont :
> la prospective en matière d'urbanisme, d'économie et de développement ;
> la gestion de l'urbanisme, de la voirie, de la propreté, de l'eau et des transports.

Le Grand Lyon comprend 55 communes :
Albigny sur Saône, Bron, Cailloux sur Fontaines, Caluire et Cuire, Champagne au Mont d'Or, Charbonnières les Bains, Charly, Chassieu, Collonges au Mont d'Or, Corbas, Couzon au Mont d'Or, Craponne, Curis au Mont d'Or, Dardilly, Décines Charpieu, Ecully, Feyzin, Fleurieu sur Saône, Fontaines Saint Martin, Fontaines sur Saône, Francheville, Genay, Irigny, Jonage, La Mulatière, La Tour de Salvagny, Limonest, Lyon, Marcy l'Etoile, Meyzieu, Mions, Montanay, Neuville sur Saône, Oullins, Pierre Bénite, Poleymieux au Mont d'Or, Rillieux la Pape, Rochetaillée sur Saône, Saint Cyr au Mont d'Or, Saint Didier au Mont d'Or, Saint Fons, Saint Genis Laval, Saint Genis les Ollières, Saint Germain au Mont d'Or, Saint Priest, Saint Romain au Mont d'Or, Sainte Foy lès Lyon, Sathonay Camp, Sathonay Village, Solaize, Tassin la Demi Lune, Vaulx en Velin, Vénissieux, Vernaison, Villeurbanne.

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Grand Lyon. Ce travail à l'échelle communautaire permet de mieux orienter l'évolution d'une agglomération qui a franchi depuis longtemps les seules limites de la commune de Lyon.
Pour les habitants, cela correspond à une simplification considérable : d'une commune à l'autre les principes d'urbanisme et la réglementation demeurent cohérents.
Bien évidemment, le fait de disposer d'un P.L.U. d'agglomération doit aller de pair avec la prise en compte des grands projets phares de la Communauté urbaine de Lyon, mais aussi des projets locaux et des spécificités des différents arrondissements, communes et quartiers.

Comment le P.L.U. est-il élaboré ?

Pour réaliser ce P.L.U. intercommunal, la Communauté urbaine travaille en étroite coopération avec l'ensemble des partenaires concernés : les 55 communes, les 9 arrondissements, l'Etat, le Conseil régional, le Conseil général, la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le SYTRAL (syndicat mixte des transports pour le Rhône et l'agglomération lyonnaise), le SEPAL (syndicat d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise), les associations et, bien sûr, les habitants.
Piloté par le Grand Lyon, le P.L.U. résulte aussi d'une concertation approfondie.

Quels autres documents le P.L.U. doit-il prendre en compte ?

S'il participe d'un dialogue avec les institutions et la société civile, le P.L.U. doit aussi respecter les orientations définies par d'autres documents dont les principaux sont les suivants :
> le Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise, le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.), le Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.), la Charte d'écologie urbaine, le Schéma directeur d'urbanisme commercial,
> les servitudes d'utilité publique (protection de monuments historiques, plan de prévention des risques naturels ou technologiques…).

2

QUELLES SONT LES ORIENTATIONS DU P.L.U. ?

Le P.L.U. et le développement durable.

L'objectif fondamental du P.L.U. est d'orienter le Projet d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise vers une meilleure prise en compte du développement durable. Celui-ci préconise notamment de mieux maîtriser l'étalement urbain qui génère, depuis une cinquantaine d'années, un éparpillement de la ville induisant nombre d'inconvénients : augmentation des déplacements et de la pollution, réduction de la mixité sociale, gaspillage d'espaces et de ressources naturels, surcoûts d'infrastructure… Le P.L.U. du Grand Lyon cherche ainsi à réorienter les dynamiques de construction autour des centres, en liant intrinsèquement le développement durable et la qualité urbaine. Pour réussir à développer en priorité la ville là où elle existe déjà, ne faut-il pas d'abord savoir la rendre attractive et accessible à tous les habitants ? Aussi, le P.L.U. du Grand Lyon vise à encourager un vrai renouveau de l'agglomération. Ce Projet global comprend trois grandes orientations qui visent à mettre en œuvre les politiques d'agglomération de façon cohérente, sur l'ensemble du territoire du Grand Lyon, tout en respectant les spécificités et les projets de chaque commune.

2 QUELLES SONT LES ORIENTATIONS DU P.L.U. ?

ORIENTATION N° 1.

Développer la ville dans le respect de son environnement naturel.

Une agglomération qui respecte les équilibres entre les espaces naturels et urbains, préserve les ressources et tient compte des risques naturels.

Conforter la trame verte d'agglomération, préserver les espaces naturels et agricoles, mais également les ressources naturelles (l'eau par exemple)… ces objectifs dépendent aussi de la manière dont on envisage le développement de la ville, notamment dans les centres ou à leur proximité. Pour mieux respecter l'environnement, le Grand Lyon souhaite d'abord développer la ville là où elle existe déjà, car il existe des potentialités importantes dans les sites urbains et il n'est pas toujours besoin d'ouvrir de nouveaux espaces naturels et agricoles à la constructibilité pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'agglomération.
Cette vision organisatrice de l'évolution de l'agglomération modifie les principes qui ont prévalu depuis de nombreuses années.
Ainsi, la volonté de mieux maîtriser l'extension de la surface de la ville découle-t-elle de la volonté de préserver l'environnement.

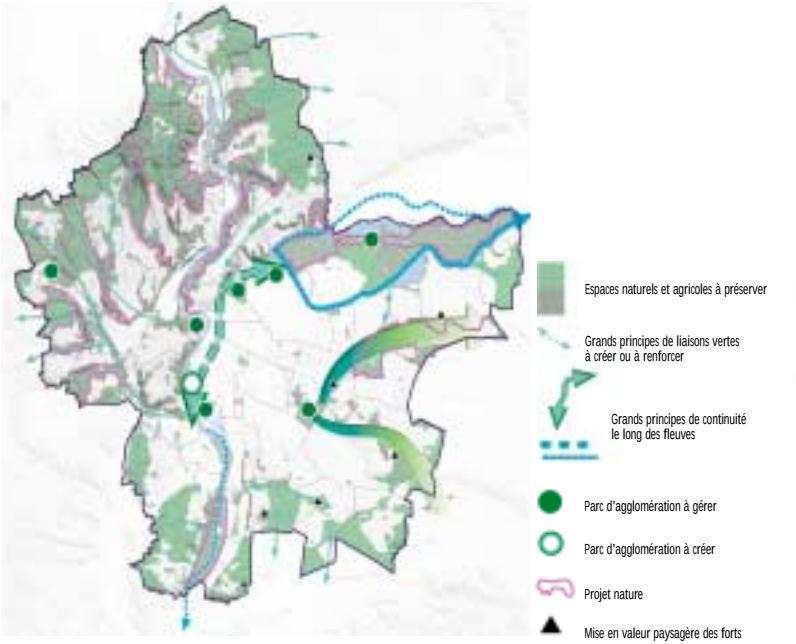
Principaux axes pratiques.

> Valoriser les grands paysages et préserver la trame verte de l'agglomération par les espaces naturels et agricoles, les boisements, etc.
> Maîtriser l'extension urbaine, c'est-à-dire à la fois recentrer le développement dans et à proximité des centres de commune, dans les sites de grands projets, dans les quartiers à fort potentiel mutable… et limiter l'urbanisation dans les zones naturelles.
> Préserver les ressources naturelles, en particulier en eau potable.
> Adapter l'urbanisation aux risques naturels (inondations et glissements de terrain).

Quelques faits et chiffres.

> Les espaces naturels et agricoles protégés augmentent de 1 340 ha par rapport au P.O.S. en vigueur.

> Le règlement s'adapte à l'agriculture périurbaine. Il permet l'accueil à la ferme, la vente directe, l'insertion des bâtiments dans le paysage, la limitation stricte des activités non agricoles.
> Les règles de protection des zones naturelles et des arbres dans la ville sont renforcées et s'adaptent mieux à la diversité des situations.
> L'urbanisation est restreinte dans les zones à risques naturels (inondations et mouvements de terrain).
> La protection des sites de captage d'eau potable est améliorée.


Espaces naturels et agricoles à préserver
Grands principes de liaisons vertes à créer ou à renforcer
Grands principes de continuité le long des fleuves
Parc d'agglomération à gérer
Parc d'agglomération à créer
Projet nature
Mise en valeur paysagère des forts

Développer la trame verte pour des usages diversifiés.

2 QUELLES SONT LES ORIENTATIONS DU P.L.U. ?

ORIENTATION N° 2.

Renforcer la cohésion et la mixité sociales.

Une agglomération européenne et attractive qui organise un cadre de vie de qualité et favorise la mixité et la cohérence sociales.

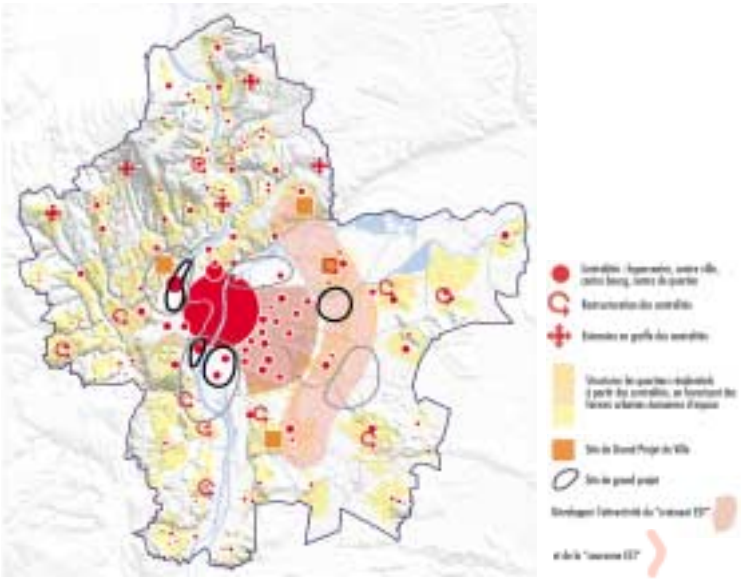
En dépit d'efforts importants et malgré de belles réussites, le Grand Lyon n'offre pas toujours, sur certains secteurs, une qualité de vie suffisante ou qui soit financièrement abordable pour les familles. Le P.L.U. doit contribuer à apporter des réponses en respectant le cadre fixé par les documents complémentaires que sont le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) et le Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.). Le re-développement des centres et de leurs abords, joint à plus de qualité urbaine dans les constructions et les aménagements doivent inciter à plus de cohésion sociale. De même, une meilleure répartition des logements sociaux et un renforcement des dessertes de transports collectifs, conformément au P.L.H. et au P.D.U., mais aussi une bonne présence des activités commerciales, doivent contribuer à plus de mixité sociale et urbaine. Ainsi, le P.L.U. s'inscrit dans une perspective où la qualité du cadre de vie est au cœur du Projet de l'agglomération.

Principaux axes pratiques.

> Favoriser un développement urbain de qualité qui soit aussi économe d'espace. Pour le Grand Lyon, cela veut dire : privilégier le développement de l'agglomération à partir de ses multiples centres existants ou en projet, qui sont des lieux forts d'activités et d'animation ; c'est aussi promouvoir d'autres formes d'habitat, intermédiaires entre le grand immeuble collectif et la maison isolée.
> Construire la ville en prêtant attention au patrimoine des quartiers.
> Améliorer l'accessibilité du territoire, en particulier par le développement des transports en commun et des modes de déplacement doux (vélo, marche…) ; réconcilier déplacement et cadre de vie.

Quelques faits et chiffres.

> L'évolution des règles de zonages du P.L.U. favorise une production d'habitat suffisante, diversifiée et abordable.
> Les zones permettant le renforcement des quartiers centraux augmentent de 42%.
> Le règlement évolue pour :
- mieux prendre en compte les identités de quartier et les patrimoines ;
- permettre davantage de constructions intermédiaires entre la maison individuelle et le grand habitat collectif ;
- favoriser la présence des services et des activités économiques nécessaires à l'animation et à la vie des quartiers.



Structurer le développement urbain de l'agglomération en s'appuyant sur les centralités existantes et en projet.

2 QUELLES SONT LES ORIENTATIONS DU P.L.U. ?

ORIENTATION N° 3.

Favoriser le développement des activités économiques.

Une agglomération européenne et dynamique qui développe son économie en synergie avec l'urbanisation.

Le Grand Lyon réaffirme, à travers le P.L.U., sa volonté d'encourager et d'accompagner le développement des entreprises. Pour cela, il faut d'une part répondre aux enjeux de mondialisation en proposant une offre d'accueil à la fois performante, suffisante et adaptée aux évolutions récentes des secteurs d'activités. Mais, d'autre part, les petites entreprises, l'artisanat et le commerce de proximité doivent aussi trouver leur place au cœur de l'agglomération. Tout en accompagnant ces logiques de développement, le Grand Lyon doit également prendre en compte le besoin de qualité du cadre de vie et de cohésion sociale afin que les implantations d'activités participent aussi à l'animation des quartiers, à l'organisation des déplacements, à l'équilibre entre les différentes parties du territoire, à la diversité des activités dans les territoires et au respect des normes de sécurité.

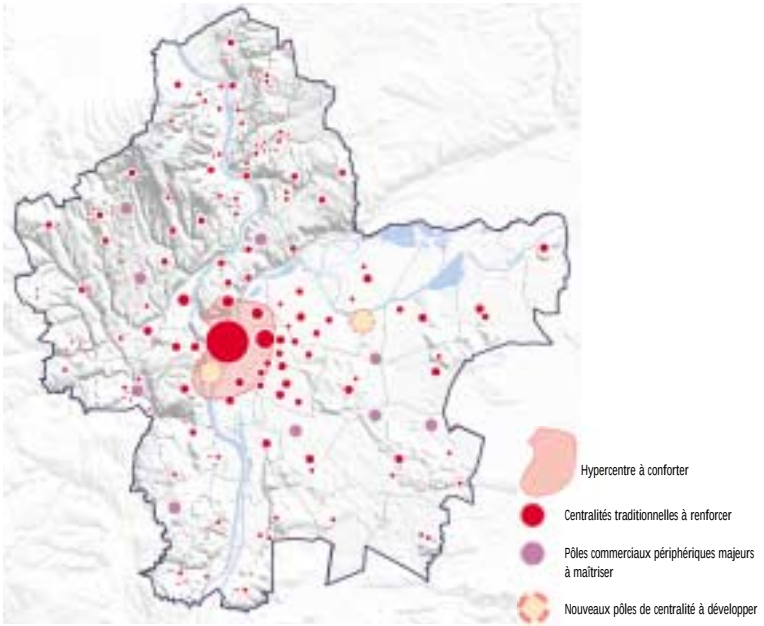
Principaux axes pratiques.

> Favoriser l'équilibre entre le commerce dans les centres de commune ou de quartier et les pôles commerciaux périphériques.
> Envisager les activités de production et de services comme des éléments à part entière de la ville.
Cela signifie favoriser, quand cela est possible, leur diffusion et leur présence équilibrée au sein de la ville, ou alors leur dynamisme sur des sites spécialisés. Cela veut dire aussi veiller à la qualité urbaine de ces implantations. Cela implique enfin de prendre en compte la gestion des risques technologiques.
> Conforter l'agriculture dans sa situation périurbaine.

Quelques faits et chiffres.

> Le potentiel foncier dédié à l'économie est maintenu sur le court et long termes.
> Les règles d'implantation sont simplifiées.

> Les exigences d'insertion urbaine paysagère des activités économiques sont renforcées.
> L'objectif d'équilibre entre le commerce des centres et les grands pôles commerciaux périphériques donne lieu à de nouvelles règles visant à renforcer le commerce de proximité dans les différents centres de commune ou de quartier, et à maîtriser le développement des pôles commerciaux périphériques.
> Les périmètres de protection contre les risques technologiques sont agrandis.


Hypercentre à conforter
Centralités traditionnelles à renforcer
Pôles commerciaux périphériques majeurs à maîtriser
Nouveaux pôles de centralité à développer

Favoriser les équilibres entre le commerce dans les centralités traditionnelles et dans les centres commerciaux périphériques

3

ENQUÊTE PUBLIQUE : COMMENT INTERVENIR ?

3 ENQUÊTE PUBLIQUE : COMMENT INTERVENIR ?

L'enquête publique : le dernier moment pour faire des remarques.

Après une phase de concertation sur le Projet d'aménagement et de développement durable, la consultation de la population se poursuit avec l'enquête publique. Cette fois, les habitants sont invités à prendre connaissance du Projet de P.L.U. et à formuler leurs remarques.
Il s'agit de la dernière consultation de la population avant que le projet ne soit définitivement adopté par les élus du Grand Lyon, en 2005.
L'enquête publique se déroule du 3 novembre au 15 décembre 2004.
Passée cette période, les remarques ne sont plus prises en compte.

Où prendre connaissance de l'intégralité du Projet de P.L.U. ?

Aux Points d'information P.L.U. situés :
> au siège de la Communauté urbaine de Lyon, 20 rue du Lac, Lyon 3e arrondissement ; du lundi au vendredi de 9h à 16h ;
> à l'hôtel de Ville de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain, 11 rue du Griffon, Lyon 1er arrondissement et dans les mairies des 9 arrondissements de Lyon (jours et horaires d'ouverture à demander dans les mairies concernées) ;
> à l'hôtel de Ville des 54 autres communes membres de la Communauté urbaine de Lyon (jours et horaires d'ouverture à demander dans les mairies concernées).

Comment faire des remarques ?

a/En les inscrivant sur les registres d'enquête situés :
> au siège de la Communauté urbaine de Lyon, 20 rue du Lac, Lyon 3e arrondissement ; du lundi au vendredi de 9h à 16h ;
> à l'hôtel de Ville de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain, 11 rue du Griffon, Lyon 1er arrondissement et dans les mairies des 9 arrondissements de Lyon (jours et horaires d'ouverture à demander dans les mairies concernées) ;
> à l'hôtel de Ville des 54 autres communes membres de la Communauté urbaine de Lyon (jours et horaires d'ouverture à demander dans les mairies concernées).

b/En adressant vos observations, par courrier, à :
Monsieur le Président de la Commission d'enquête,
hôtel de Communauté, 20 rue du Lac, Lyon 3e,
sous couvert de Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Lyon (Délégation Générale au Développement Urbain – Direction du Développement Territorial – Service de la Planification Urbaine et de l'Urbanisme Appliqué).

c/En rencontrant l'un des Commissaires enquêteurs (représentants de la Commission d'enquête), lors de leurs permanences.

Qui compose la Commission d'enquête ?

La Commission d'enquête a été désignée, le 10 juillet 2004, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon.
La Commission est présidée par monsieur Jean-Luc COQUET.
Les membres titulaires sont Messieurs Serge ARVEUF, Jacques BUISSON, Jean LEVET, Pierre-Frédéric RAPIN.
Le membre suppléant est Madame Odile FAURE.

Quelles suites seront données à vos observations ?

Les remarques ou requêtes recueillies sont examinées par la Commission d'enquête. Celle-ci donne son avis, et rédige ses conclusions dans un rapport adressé au Président de la Communauté urbaine de Lyon et transmis au Préfet et au Tribunal administratif.
Le Projet de P.L.U. peut alors être ajusté en fonction des avis et conclusions de la Commission d'enquête, et être approuvé par le Conseil de la Communauté urbaine de Lyon.
Le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête sont tenus à la disposition du public :
> à l'hôtel de Ville de Lyon et à la Mairie de chacun des 9 arrondissements de Lyon,
> à l'hôtel de la Communauté urbaine de Lyon,
> à l'hôtel de Ville des 54 autres communes membres de la Communauté urbaine de Lyon.
Les personnes intéressées peuvent en obtenir communication.

3 ENQUÊTE PUBLIQUE : COMMENT INTERVENIR ?

Où et quand rencontrer les commissaires enquêteurs ?

> A la mairie de Collonges au Mont d'Or : le mercredi 3 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Genay : le jeudi 4 novembre 2004 de 9 heures à12 heures,
> à la mairie de Lyon 7e arrondissement : le vendredi 5 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à Saint Genis Laval, espace culturel, salle Gayet (8 rue des Ecoles) : le vendredi 5 novembre 2004 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
> à l'hôtel de Communauté : le lundi 8 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Sathonay Village : le mardi 9 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie d'Ecully : le mercredi 10 novembre 2004 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
> à la mairie de Rillieux la Pape, Direction Cadre de Vie : le vendredi 12 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Bron, bâtiment Agora : le lundi 15 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à l'hôtel de Communauté : le mardi 16 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Saint Didier au Mont d'Or : le mercredi 17 novembre 2004 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
> à la mairie de Villeurbanne : le jeudi 18 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Tassin la Demi Lune : le jeudi 18 novembre 2004 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
> à la mairie de Lyon 5e arrondissement : le vendredi 19 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Craponne : le samedi 20 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Curis au Mont d'Or : le lundi 22 novembre 2004 de 14 heures à 17 heures,
> à la mairie d'Oullins : le mardi 23 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à l'hôtel de Ville de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain : le mardi 23 novembre 2004 de 13 heures 45 à 16 heures 45,
> à la mairie de Caluire et Cuire : le mercredi 24 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,

> à l'hôtel de Communauté : le jeudi 25 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Feyzin : le vendredi 26 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Neuville sur Saône : le lundi 29 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Meyzieu : le lundi 29 novembre 2004 de 14 heures à 17 heures,
> à la mairie de Limonest : le mardi 30 novembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à l'hôtel de Ville de Lyon, Direction de l'Aménagement Urbain : le mercredi 1er décembre 2004 de 13 heures 45 à 16 heures 45,
> à la mairie de Sainte Foy lès Lyon : le jeudi 2 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à l'hôtel de Communauté : le vendredi 3 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Vernaison : le lundi 6 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Villeurbanne : le lundi 6 décembre 2004 de 13 heures 30 à 16 heures 30,
> à la mairie de La Tour de Salvagny : le mardi 7 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Saint Priest : le mercredi 8 décembre 2004 de 14 heures à 17 heures,
> à l'hôtel de Communauté : le jeudi 9 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Lyon 8e arrondissement : le jeudi 9 décembre 2004 de 14 heures à 17 heures,
> à la mairie de Vaulx en Velin : le vendredi 10 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à l'hôtel de Communauté : le lundi 13 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Lyon 9e arrondissement : le mardi 14 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures,
> à la mairie de Cailloux sur Fontaines : le mardi 14 décembre 2004 de 14 heures à 17 heures,
> à la mairie de Vénissieux : le mercredi 15 décembre 2004 de 9 heures à 12 heures.

4

PLU DU GRAND LYON : MODE D'EMPLOI.

4 PLU DU GRAND LYON : MODE D'EMPLOI.

Les éléments de l'enquête publique sont :
1- le dossier du P.L.U. ;
2- les études d'impact des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) ;
3- les avis des personnes publiques associées et organismes consultés sur le Projet de P.L.U. ;
4- le porter à connaissance complémentaire du 20 août 2004.

1- LE DOSSIER DU P.L.U.

A **Les documents généraux qui présentent le Projet de P.L.U. à l'échelle du Grand Lyon.**

> La délibération du Conseil de Communauté urbaine sur le Projet de P.L.U. :
elle valide le Projet de P.L.U. et permet de le soumettre à l'enquête publique.
> La composition du dossier : *elle indique le sommaire détaillé du P.L.U.*
> Le Rapport de présentation :
- tome 1 : diagnostic et enjeux du territoire ;
- tome 2 : bilan du P.L.U. – mesure des incidences du P.L.U. sur l'environnement.

- Le tome 1 présente le diagnostic du territoire et ses principales caractéristiques concernant : les contraintes géographiques, l'habitat, l'économie, la démographie, les équipements, les espaces verts, les déplacements etc. Il souligne les enjeux pour le futur à court terme et à plus long terme. Le rapport de présentation motive ainsi les grands choix d'aménagement et de développement du Grand Lyon.
- Le tome 2 fait le bilan des mesures prises par le P.L.U. et évalue les incidences de celui-ci sur le territoire.

> Le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) :
il expose le Projet d'urbanisme à l'échelle générale du Grand Lyon.

Le P.A.D.D. énonce le Projet global d'urbanisme et ses grandes orientations de développement et d'aménagement à l'échelle du Grand Lyon. Le P.A.D.D. fonde et motive les règles d'urbanisme imposées par la collectivité.

> Le Règlement :
il définit les règles qui s'appliquent aux constructions sur chaque parcelle représentée sur les documents graphiques (voir ci-dessous le § précisant le Projet de P.L.U. sur chaque commune).
- tome 1 : dispositions générales s'appliquant sur tous les terrains et règles spécifiques à chaque zone ;
- tome 2 : servitudes d'urbanisme particulières relatives à chaque commune.

Le Règlement tome 1.

Chapitre 1 : il indique les dispositions générales présentant le lien entre le P.L.U. et d'autres dispositions relatives à l'urbanisme (Plan d'exposition au bruit, servitudes d'utilité publique…).

Chapitre 2 : il expose les règles qui s'appliquent de manière identique sur toutes les zones (Espaces boisés classés, périmètres de risques et nuisances, accès et voirie, desserte par les réseaux…).

Chapitre 3 : il décrit et identifie les zones qui peuvent elles-mêmes comprendre des sous-zones (par exemple la zone UA de Lyon et Villeurbanne comprend les sous-zones UAt…, Uap…, indiquées en tant que telles sur les documents graphiques). C'est le règlement des zones. Chacune de ces dernières se caractérise par un ensemble de règles de construction et d'occupation du sol. Elles peuvent être regroupées en quatre familles :
- les zones urbaines, dites U, concernant les secteurs où l'urbanisation est admise ;
- les zones à urbaniser, dites AU (zones naturelles ou agricoles prévues pour une urbanisation future) ;
- les zones agricoles, dites A ;
- les zones naturelles et forestières, dites N.

Vous trouverez le sommaire des zones dans les deux pages suivantes.

4 PLU DU GRAND LYON : MODE D'EMPLOI.

Où trouver le règlement des zones ?

Dans les chapitres du **tome 1 du Règlement.**

Chapitre 3A : les zones spécifiques à Lyon et à Villeurbanne (sommaire page 31).

UA, page 37 : hypercentre historique (Lyon).
UAC, page 57 : essentiellement le secteur de projet urbain Lyon-Confluence.
UB, page 79 : centres XIX[e] siècle, Lyon et Villeurbanne.
UC, page 103 : centre de quartier (Lyon, Villeurbanne).
UCA, page 125 : centre des Gratte-ciel (Villeurbanne).
UCV, page 135 : centres de quartier spécifiques à Villeurbanne.
UI, page 155 : zone d'activités économiques (Lyon, Villeurbanne).
ULC, page 173 : parc paysager de Lyon-Confluent.
UP, page 191 : zone résidentielle sous forme d'habitat pavillonnaire (Lyon, Villeurbanne).
UR, page 205 : zone résidentielle sous forme d'immeubles (Lyon, Villeurbanne).
URD, page 225 : zone résidentielle sous forme de grands ensembles d'habitat collectif (quartier de la Duchère à Lyon).
URM, page 241 : zone mixte habitat/activités économiques et de formes urbaines composites (Lyon).
URMA, page 265 : zone mixte sur le secteur en requalification de Bon Lait (Lyon).
URMV, page 289 : zone de mixité, avec des formes urbaines composites (Villeurbanne).
URP, page 305 : zone de protection paysagère (Lyon).

Chapitre 3B : les zones spécifiques aux autres communes, hors Lyon et Villeurbanne (sommaire page 317).

UA, page 321 : zones centrales (centres villes, bourgs, villages, hameaux).
UB, page 343 : zone résidentielle sous forme de grands immeubles d'habitat collectif.
UC, page 359 : zone de mixité à dominante d'habitat, essentiellement sous forme d'immeubles, et acceptant les activités économiques.
UD, page 379 : zone de mixité d'habitat visant à développer des formes intermédiaires entre les habitats collectif et individuel.
UE, page 399 : zone d'habitat résidentiel sous forme pavillonnaire sur de grandes parcelles.
UI, page 417 : zone d'activité économique.
UIX, page 437 : zone d'activité aéronautique.
URP, page 451 : zone de protection paysagère.
UV, page 465 : zone résidentielle de faible densité en limite des zones naturelles.
UX, page 483 : zone à dominante commerciale (grands pôles commerciaux périphériques).

Chapitre 3C : les zones applicables à l'ensemble du territoire (sommaire page 501).

A, page 505 : zone agricole.
AU constructible, page 519 : zone d'urbanisation future à court terme (AUA…, AUD…, AUI…).
AU inconstructible, page 525 : zone d'urbanisation future à long terme (AU1, AU2 et AU3).
UIP, page 535 : zone d'activités portuaires.
UL, page 545 : zone de parc urbain (équipements sportifs, de loisirs, culturels…).
USP, page 557 : zone de pôles d'équipements.
N, page 571 : zone naturelle.

Nota. Attention ! sur le secteur qui vous concerne, le document graphique peut indiquer d'autres éléments que le zonage (par exemple « EBC »). Dans ce cas, vous devez vous référer au chapitre 2 pour en connaître la signification.

4 PLU DU GRAND LYON : MODE D'EMPLOI.

Le Règlement tome 2.
Il comprend les servitudes d'urbanisme particulières relatives à chaque commune. Pour chaque commune sont indiquées : la liste des emplacements réservés pour des équipements publics, de voirie, pour cheminement piéton et cycliste ; la liste des localisations préférentielles pour équipement ; la liste des périmètres d'attente de projet ; la liste des réservations pour programmes de logement (favoriser la mixité de l'habitat) ; la liste des éléments bâtis à préserver. Est de plus indiquée, en fin de tome 2, la liste des arbres remarquables du Grand Lyon, classés au titre des Espaces boisés classés (E.B.C.).

> Des documents donnant des informations complémentaires au P.L.U. :
élimination des déchets, assainissement, Plan d'exposition au bruit, etc.

B **Les documents précisant le Projet de P.L.U. sur chaque commune.**

- Carton 1/6 : communes d'Albigny sur Saône à Craponne.
- Carton 2/6 : communes de Curis au Mont d'Or à Irigny.
- Carton 3/6 : communes de Jonage à Lyon 8e.
- Carton 4/6 : communes de Lyon 9e à Rillieux la Pape.
- Carton 5/6 : communes de Rochetaillée sur Saône à Saint Priest.
- Carton 6/6 : communes de Saint Romain au Mont d'Or à Villeurbanne.

Pour chaque commune, le P.L.U. comprend :
> un cahier communal :
il précise le P.L.U. à l'échelle de la commune.

Le cahier communal contient les pièces suivantes :

- le rapport de présentation avec le diagnostic et les enjeux propres à la commune considérée, la description des outils réglementaires retenus pour mettre en œuvre le P.A.D.D., le bilan des surfaces des zones et des protections de boisement ;

- les éléments du P.A.D.D. communautaire déclinés sur la commune ;
- les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (O.A.Q.S.) qui permettent à la collectivité de préciser, sur certains secteurs sensibles ou fortement évolutifs (Z.A.C., zones d'urbanisation futures, etc.), les principes détaillés d'aménagement de l'espace que devront respecter les constructions (sous forme de schémas ou de textes...). Les O.A.Q.S. complètent le Règlement.

> Les documents graphiques :
- zonage et autres prescriptions (échelle 1/5000)
- zonage et autres prescriptions (échelle 1/2000)
- hauteurs (échelle 1/5000), sur Lyon et Villeurbanne
- hauteurs (échelle 1/2000) sur Lyon
- plan masse (échelle variable), le cas échéant
- polarités commerciales et alignements commerciaux et toutes activités
- stationnement – périmètres d'influence des lignes de métro et de tramway, le cas échéant
- zones d'assainissement
- zones de ruissellement.

Les documents graphiques définissent où s'appliquent les règles édictées dans le Règlement. Dans ce but, ces documents délimitent des zones, mais aussi d'autres prescriptions comme : les espaces boisés classés, les emplacements réservés par la collectivité, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions, etc.

> Les annexes :
les servitudes d'utilité publique, les périmètres reportés au P.L.U., les arrêtés de publicité, les patrimoines archéologiques, les listes des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, etc.

> Les informations complémentaires :
sur les ouvrages particuliers pouvant donner lieu à des contraintes spécifiques, sur l'existence de cavités souterraines…

4 PLU DU GRAND LYON : MODE D'EMPLOI.

2- LES ETUDES D'IMPACT DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.).

Sur chacun des territoires couverts par une Z.A.C., une étude évalue l'impact de la réalisation de l'opération d'aménagement sur l'environnement.

3- LES AVIS DES COMMUNES, DE L'ETAT, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (AUTRES COLLECTIVITÉS, CHAMBRES CONSULAIRES…) ET DES ORGANISMES CONSULTÉS SUR LE PROJET DE P.L.U.

Les remarques des partenaires sur le Projet de P.L.U. du Grand Lyon sont présentées in extenso à l'enquête publique.

4- LE PORTER À CONNAISSANCE COMPLÉMENTAIRE DU 20 AOÛT 2004.

COMMENT RECHERCHER LES RÈGLES SUR UNE PARCELLE ? EXEMPLE D'UN CAS PRATIQUE.

Que vous soyez propriétaire, locataire, professionnel de la construction, entrepreneur, investisseur ou simplement curieux et que vous souhaitez connaître les règles d'urbanisme sur un secteur particulier, vous devez :

1- prendre la chemise bleue « Documents graphiques » de la commune concernée (dans les cartons bleus) ;

2- situer le terrain qui vous intéresse dans le plan de zone au 1/5000 ;

cas particulier : lorsque le plan au 1/5000 mentionne « cf Plan 1/2000 », prenez le plan au 1/2000 dans les documents graphiques et réalisez les points 2, 3 et 4 ;

3- relever le nom de la zone, par exemple URb Villeurbanne ; relever les autres éléments graphiques, par exemple E.B.C. ou emplacement réservé de voirie…

4- rechercher, dans le Règlement, la zone concernée. Ici, par exemple, URb est une sous-zone de UR, zone spécifique à Lyon et Villeurbanne, chapitre 3A. Rechercher dans le chapitre 2 (tome 1) ou le chapitre 5 (tome 2), les autres prescriptions ; par exemple E.B.C. dans le chapitre 2 du tome 1, ou emplacement réservé de voirie dans le chapitre 5 du tome 2 ;

nota : nous vous conseillons d'identifier aussi sur le plan quels sont les éléments qui définissent l'environnement de votre terrain, c'est-à-dire les zones environnantes, les emplacements réservés de voirie (E.R. voirie), la configuration des parcelles voisines…

5- rechercher dans le Cahier communal, si une « orientation d'aménagement » concerne votre parcelle ;

6- prendre les autres plans et identifier les autres prescriptions sur le terrain considéré ;

7- prendre la chemise « Annexes » et identifier les servitudes d'utilité publique qui affectent le terrain ;

nota : vérifiez aussi sur le plan des « Périmètres reportés au P.L.U. », si d'autres dispositions d'urbanisme n'affectent pas le terrain ;

8- prendre la chemise « Informations complémentaires » et vérifier les autres contraintes pouvant affecter le terrain.

LEXIQUE.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : c'est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie totale du terrain sur lequel il s'implante.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : le C.O.S. exprime la densité maximale de la construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptible d'être bâtie sur le terrain.

Egout du toit : il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur une liste figurant dans le tome 2 du Règlement.

Emprise au sol : elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel.

Espace boisé classé (E.B.C.) : en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer des espaces boisés, bois, forêts, parcs et arbres isolés dignes d'intérêt. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Façade : désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Opération d'ensemble : toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issu de ladite opération.

Pignon : mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes et des combles.

Polarité commerciale : les périmètres de polarité commerciale définissent les surfaces de vente maximales autorisées pour les constructions à destination commerciale, en fonction de seuils qui correspondent à une hiérarchie des vocations.

Prospect : il désigne la distance horizontale de tout point d'une construction à une limite séparative de terrain.

Risque : il est le produit du croisement entre un aléa et une vulnérabilité ; dans le cas d'un aléa fort avec une vulnérabilité faible, le risque sera minime.

Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) : elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) : elle correspond à la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau d'une construction, déduction faite notamment :
- des combles et sous-sols non aménageables,
- des surfaces de toitures, balcons, passage couvert du rez-de-chaussée,
- des surfaces de stationnement des véhicules.

Terrain : bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

GRANDLYON
communauté urbaine

Délégation générale au développement urbain
Direction du développement territorial
Service de la planification urbaine
et de l'urbanisme appliqué
20, rue du Lac, BP 3103
69399 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 63 40 40
Fax : 04 78 63 49 70

Agence d'urbanisme
pour le développement de l'agglomération lyonnaise